

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 3765 /QĐ-UBND

Long An, ngày 27 tháng 4 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị mới Phước Vĩnh Tây tỷ lệ 1/10.000 xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Theo Tờ trình số 888/TTr-UBND ngày 07/3/2022 của UBND huyện Cần Giuộc và Báo cáo số 1402/BC-SXD ngày 20/4/2022 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị mới Phước Vĩnh Tây tỷ lệ 1/10.000, xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, với nội dung như sau:

* **Địa điểm quy hoạch xây dựng:** Thuộc địa giới hành chính xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

* **Quy mô diện tích:** khoảng 1.089,6ha.

* **Chủ đầu tư lập quy hoạch:** UBND huyện Cần Giuộc.

* **Đơn vị tư vấn:** Công ty cổ phần Kiến trúc, Đầu tư và Thương mại Việt Nam.

I. Phạm vi, thời hạn lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu đô thị mới Phước Vĩnh Tây, thuộc địa giới hành chính xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Ranh giới khu vực quy hoạch được giới hạn như sau:

- + Phía Bắc giáp sông Rạch Ván, xã Phước Lại.
- + Phía Nam giáp Khu dân cư Phước Vĩnh Tây, một phần xã Long Phụng và xã Đông Thành.
- + Phía Đông giáp Khu dân cư Phước Vĩnh Tây, một phần xã Phước Vĩnh Đông.
- + Phía Tây giáp Sông Cần Giuộc.

II. Tính chất của khu quy hoạch

- Đô thị mới Phước Vĩnh Tây kết hợp với đô thị Đông Hòa hình thành trung tâm hành chính, kinh tế của khu vực phía Nam huyện Cần Giuộc, góp phần hoàn thiện chức năng hậu cần công nghiệp.

- Là một đô thị mới, đô thị thông minh, đô thị phát triển bền vững. Có vai trò hỗ trợ các chức năng giáo dục, y tế, thương mại, dịch vụ hỗn hợp, nhà ở; góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của khu vực phía Đông tỉnh Long An và khu vực phía Tây Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, có ý nghĩa quan trọng về sự phân bố dân cư đô thị giữa tỉnh Long An và Thành phố Hồ Chí Minh, góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở, giãn dân trong khu vực.

- Là đô thị liên kết, có vị trí quan trọng về giao thông vận tải, kết nối giữa Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh miền Tây: nằm tại vị trí giao cắt giữa tuyến đường tỉnh 830E (Vành đai 4) và tuyến đường tỉnh 826C; có ranh giới phía Đông giáp tuyến đường tỉnh 826D (Tân Lập – Long Hậu); tuyến đường sắt chuyên dụng ra cảng Hiệp Phước chạy song song tuyến đường tỉnh 830E (Vành đai 4); và hệ thống giao thông thủy dọc sông Cần Giuộc, sông Soài Rạp,...

- Là một đô thị mới nằm trong vùng phát triển đô thị của huyện Cần Giuộc, tương đương một đơn vị hành chính trên địa bàn xã Phước Vĩnh Tây.

III. Các chỉ tiêu phát triển chính

1. Quy mô dân số:

- Năm 2030 dân số khu quy hoạch khoảng 77.374 người.
- Năm 2040 dân số khu quy hoạch khoảng 99.960 người.

2. Quy mô đất xây dựng:

Đất dân dụng 777 ha (trong đó đất đơn vị ở 518,48 ha) và đất ngoài dân dụng khoảng 312,60 ha.

IV. Mục tiêu và động lực phát triển

1. Mục tiêu quy hoạch:

- Phát triển khu vực thành khu phức hợp đô thị thông minh, sinh thái, dịch vụ tổng hợp cao cấp; góp phần phát triển kinh tế và thu hút đầu tư.

- Phát triển không gian khu vực theo hướng cân bằng và bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu, phát triển không gian khu vực với kết cấu hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đô thị hiện đại.

- Xây dựng hình ảnh đô thị mới hiện đại, tầm cỡ; cải thiện chất lượng cuộc sống cho dân cư khu vực; Đáp ứng nhu cầu phát triển mới, bền vững, hội nhập với sự phát triển của vùng và khu vực, Tạo đà thúc đẩy quá trình đô thị hóa và tăng trưởng kinh tế; Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội khu vực phía Tây Thành phố Hồ Chí Minh.

- Xây dựng các công trình điểm nhấn với kiến trúc đặc trưng góp phần thay đổi không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực; tạo sự khác biệt và tăng sức cạnh tranh của đô thị Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc với các đô thị lân cận.

2. Động lực phát triển:

Cơ sở hạ tầng giao thông đang dần được hình thành nhanh chóng, đó là các dự án về giao thông kết nối như dự án đường động lực của tỉnh, dự án đường tỉnh 830E (Vành đai 4), đường sắt, cảng quốc tế. Ngoài ra sức hút từ các dự án lân cận cũng là cơ sở để thúc đẩy sự hình thành và phát triển của đô thị trong tương lai.

- Chiến lược phát triển tổng thể của Thành phố Hồ Chí Minh tạo ra rất nhiều cơ hội, cơ chế thuận lợi hỗ trợ phát triển cho các khu vực vùng ven Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có xã Phước Vĩnh Tây nói riêng và huyện Cần Giuộc nói chung.

V. Quy hoạch sử dụng đất

1. Quy hoạch sử dụng đất xây dựng đô thị:

- **Khu A – phân khu đô thị phía Bắc:** nằm về phía Bắc đường tỉnh 830E (Vành đai 4), và phía Đông sông cần Giuộc.

+ Diện tích: khoảng 234 ha, chiếm khoảng 21,47% đất tự nhiên của khu đô thị.

+ Định hướng phát triển: Phát triển thành khu đô thị ven sông với các loại hình nhà ở mật độ thấp, hình thái mềm mại và sinh thái. Là khu đô thị cửa ngõ phía Bắc của khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây, với hệ thống công trình Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp quảng trường tại vị trí nút giao giữa đường tỉnh 830E (Vành đai 4) và đường tỉnh 826C, làm điểm nhấn cho khu vực cửa ngõ phía Bắc đô thị mới.

+ Tầng cao: ≤ 20 tầng

+ Mật độ xây dựng: 40-60%.

- **Khu B - Phân khu đô thị phía Đông Nam:** được giới hạn bởi các tuyến đường: đường tỉnh 830E (Vành đai 4), đường tỉnh 826C, đường tỉnh 826D, đến ranh giới phía Nam khu đô thị mới.

+ Diện tích: khoảng 534 ha, chiếm khoảng 49,00% đất tự nhiên của khu đô thị.

+ Định hướng phát triển: Phát triển thành khu đô thị cửa ngõ phía Đông của đô thị mới Phước Vĩnh Tây, với hệ thống công trình công cộng kết nối với đường tỉnh 826D qua tuyến đường trục chức năng chính.

+ Tầng cao: ≤ 20 tầng

+ Mật độ xây dựng: 30-60%

- **Khu C – Phân khu đô thị mới phía Tây Nam:** Nằm dọc sông Cần Giuộc, được giới hạn bởi các tuyến đường: đường tỉnh 830E (Vành đai 4) và đường tỉnh 826C.

+ Diện tích: khoảng 322 ha, chiếm khoảng 29,53% đất tự nhiên của khu đô thị.

+ Định hướng phát triển: Khu vực được định hướng phát triển thành khu đô thị ven sông với các loại hình nhà ở mật độ thấp, hình thái mềm mại và sinh thái. Không gian trọng tâm là tổ hợp công trình công cộng đô thị tại hai nút giao lớn với đường 826C.

+ Tầng cao: ≤ 20 tầng

+ Mật độ xây dựng: 20-50%.

2. Định hướng phát triển các khu chức năng đô thị

- Dựa trên các yếu tố cảnh quan đặc trưng của vùng sông nước miền Đông bằng sông Cửu Long, đô thị Phước Vĩnh Tây được định hướng phát triển với hệ thống sông ngòi, kênh rạch len lỏi bao bọc các đảo và bán đảo; tạo nên không gian sinh thái nước trong lành hiếm có giữa lòng đô thị.

- Các khu trung tâm được bố trí tại những vị trí thuận lợi về giao thông, kết nối dễ dàng với các khu chức năng khác của khu đô thị, khai thác các yếu tố cảnh quan tự nhiên và phát huy vai trò trong việc đóng góp vào không gian kiến trúc cảnh quan chung của toàn khu vực. Trong các bước nghiên cứu thiết kế tiếp theo (quy hoạch phân khu, chi tiết, thiết kế đô thị), cần tạo cho các khu vực trung tâm có không gian kiến trúc đặc trưng, đa dạng và có ý nghĩa văn hóa thông qua bố cục các tổ hợp và kiểu mẫu kiến trúc công trình. Ngoài ra cần tạo không gian dẫn hướng đến các khu vực trung tâm, tạo tầm nhìn cho các công trình và tổ hợp công trình trong các khu trung tâm.

- Hình thành tuyến đường trục chính đô thị chạy xuyên suốt theo hướng Bắc – Nam, và Đông - Tây. Tại các tiểu khu bố trí các trục tuyến liên kết để nối các tiểu khu và hình thành trục cảnh quan cục bộ.

- Cấu trúc chung toàn khu đô thị là các đường bao kết hợp các trục chính mềm mại. Không gian cục bộ ở cấp đô thị tổ chức theo tuyến mềm hài hòa với hình thái sông nước.

- Khu vực nhà ở bố trí phân tán thành các cụm, bao quanh là không gian mở mặt nước nhằm khai thác hiệu quả nhất cảnh quan tự nhiên của các dòng sông hiện hữu: sông Cần Giuộc, sông Ông Chuông,... và các con sông, kênh nhân tạo để hình thành nên một đô thị mang tính đặc trưng của miền sông nước. Các đơn vị ở và các công trình công cộng dịch vụ trong đơn vị ở phân bố theo dân cư. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kỹ thuật đầu mối.

- Phát triển các chức năng công cộng đô thị tập trung tại các điểm giao cắt giữa các đường kết nối với đường tỉnh 830E (Vành đai 4) và tuyến đường chính đô thị, đường liên khu vực; là trung tâm đa chức năng mật độ cao, khuyến khích phát triển đô thị theo hướng dựa vào giao thông công cộng. Thiết lập các vị trí mang tính “cửa ngõ” tại trung tâm khu vực và cửa ngõ phía Đông – Bắc, phía Bắc kết nối với tuyến đường tỉnh 830E (Vành đai 4), hướng đi cảng Hiệp Phước và huyện Nhà Bè. Định hướng tăng cường các khu mặt nước vào sâu các lô đất nhằm thiết lập tiện ích và cảnh quan sinh thái.

- Hình thành không gian và các nhóm công trình điểm nhấn, trong đó trọng tâm về điểm nhấn không gian là mặt nước tự nhiên của sông Cần Giuộc và sông Ông Chuông.

- Các khu vực công viên công cộng đô thị được bố trí mang tính sinh thái, định hướng đưa nhiều không gian xanh mặt nước vào gần các tổ hợp công trình. Tổ chức các không gian mở, công viên cây xanh có sự gắn kết với nhau, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên sông nước. Hình thành các trục cảnh quan ven sông tạo nên hình ảnh đặc trưng cho khu vực đô thị Phước Vĩnh Tây.

- Hình ảnh chung toàn khu là không gian sống xanh, sinh thái thân thiện với thiên nhiên và mang đậm bản sắc của miền sông nước.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

- Đất dân dụng	: 777,00ha.
+ Đất ở	: 518,48ha.
+ Đất công cộng đô thị	: 30,80ha.
+ Đất cây xanh đô thị	: 80,54ha.
• <i>Cây xanh, TDTT đô thị</i>	: 68,86ha.
• <i>Cây xanh chuyên đề</i>	: 11,68ha.
+ Đất giao thông đô thị	: 147,18ha.
- Đất ngoài dân dụng	: 312,61ha.
+ Đất giao thông đối ngoại (VĐ4)	: 23,92ha.
+ Đất đường sắt Long Định – Hiệp Phước	: 15,51ha.
+ Đất hạ tầng kỹ thuật	: 9,54ha.
+ Đất tôn giáo, di tích	: 2,12ha.
+ Đất cây xanh cách ly	: 22,95ha.

+ Đất mặt nước, hồ cảnh quan : 238,57ha.

Tổng cộng : 1.089,61ha

VI. Định hướng kiến trúc cảnh quan

1. Bộ cục không gian toàn khu đô thị

- Theo mô hình cấu trúc phát triển hình thành các khu vực đô thị tập trung, hạt nhân là các trung tâm không gian công cộng đô thị gắn với các tổ hợp công trình đa năng, quảng trường, có vành đai đô thị, chức năng dịch vụ, sản xuất, nhà ở.

- Khu vực phát triển mới được phát triển đồng bộ, tập trung dành mặt bằng cho phát triển hạ tầng giao thông thông minh (giao thông ngầm, giao thông trên cao,...), bãi đỗ xe, phát triển các trung tâm dịch vụ làm trọng tâm phát triển các khu vực đô thị mới.

- Tại các điểm giao cắt giữa các đường kết nối với đường tỉnh 830E (Vành đai 4) và tuyến đường chính đô thị, đường liên khu vực bố trí trung tâm đa chức năng mật độ cao, khuyến khích phát triển đô thị theo hướng dựa vào giao thông công cộng. Thiết lập các vị trí mang tính “cửa ngõ” tại trung tâm khu vực và cửa ngõ phía Đông – Bắc, phía Bắc kết nối với tuyến đường tỉnh 830E (Vành đai 4), hướng đi cảng Hiệp Phước và huyện Nhà Bè. Định hướng tăng cường các khu mặt nước vào sâu các lô đất nhằm thiết lập tiện ích và cảnh quan sinh thái.

- Hình thành không gian và các nhóm công trình điểm nhấn, trong đó trọng tâm về điểm nhấn không gian là mặt nước tự nhiên của sông Cần Giuộc và sông Ông Chuông.

- Các công trình di tích, tôn giáo – tín ngưỡng được tôn tạo, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, khoảng cách công trình xung quanh di tích để không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích.

2. Trục phát triển chính

- Trục tiếp giáp tuyến đường tỉnh lộ 830E (Vành đai 4): Tập trung nhiều các công trình công cộng, giáo dục.

- Trục cảnh quan dọc tuyến đường tỉnh 826C: Là trục giao thông đô thị xương sống theo hướng Bắc – Nam của khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây, là khu vực tập trung nhiều công trình công cộng, dịch vụ hỗn hợp, tài chính ngân hàng, các công trình triển lãm, công trình văn hóa, và các loại hình nhà phố kết hợp kinh doanh.

- Trục cảnh quan dọc tuyến đường liên khu vực (62m): Là trục giao thông kết nối theo hướng Đông - Tây khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây. Hai bên tuyến đường là các công cộng, thương mại, dịch vụ hỗn hợp, công trình y tế, văn hóa, và các loại hình nhà phố kết hợp kinh doanh,...

3. Hành lang sinh thái

Hành lang sinh thái được xây dựng dựa trên hệ thống 3 con sông lớn: sông Cần Giuộc, sông Ông Chuồng, sông Ba Làng và hệ thống kênh nước chạy len lỏi trong khu vực đô thị mới,... không gian cây xanh, hồ cảnh quan tại trung tâm các tiểu vùng.

4. Khu vực trọng tâm

Khu vực trọng tâm của phân khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây là khu vực kề cận nút giao giữa tuyến đường tỉnh 826C và tuyến đường chính đô thị. Đây là khu vực điểm nhấn chính trọng tâm mang tính biểu tượng của khu đô thị, là khu vực tập trung nhiều chức năng như công cộng, hành chính, văn hóa, đối ngoại, công viên cây xanh mặt nước,...

5. Các điểm nhấn

Các điểm nhấn quan trọng được quy hoạch tại các khu vực cửa ngõ, ngã giao nhau: Cửa ngõ phía Đông Bắc, tại vị trí nút giao thông giữa tuyến đường tỉnh 826D và đường tỉnh 830E (Vành đai 4); cửa ngõ phía Bắc và nút giao thông lớn tại khu vực trung tâm khu đô thị. Các điểm nhìn quan trọng là các hướng:

- Khu vực ven sông Ông Chuồng chảy ngang qua khu vực nghiên cứu; khu vực ven sông Cần Giuộc giáp ranh giới phía Tây và Tây Nam khu đô thị.
- Khu vực dọc tuyến đường tỉnh 830E (Vành đai 4).
- Khu vực không gian mở, cây xanh công viên hồ nước lớn tại các vị trí trung tâm đơn vị ở.

6. Định hướng quy hoạch tầng cao

- Kiểm soát chặt chẽ tầng cao công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, yêu cầu và khả năng đáp ứng hạ tầng của từng khu vực. Theo định hướng sẽ không xây dựng công trình cao tầng làm che chắn tầm nhìn từ đô thị ra các khu vực văn hóa lịch sử, trung tâm đô thị hiện hữu.

- Xây dựng công trình cao tầng theo các cụm, điểm, tuyến để tạo nên nhịp điệu trong đô thị. Kiểm soát chặt chẽ hình thức kiến trúc các công trình cao tầng để tạo hình ảnh chung cho từng khu vực đô thị. Mỗi khu vực thực hiện thiết kế đô thị riêng để chọn giải pháp công trình cao tầng phù hợp với đặc điểm hiện trạng của từng khu vực.

- Mỗi khu vực chức năng lựa chọn một công trình cao tầng làm điểm nhấn, định hướng không gian và nhận biết cho từng khu vực đô thị. Các công trình cao tầng điểm nhấn này, tạo sự tiếp cận dễ dàng cho người dân.

VII. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Cao độ tim đường chính trong khu quy hoạch $H_{XD} \geq +2,6m$ (theo hệ cao độ quốc gia Hòn Dấu).

- + Đối với khu dân cư hiện hữu: San nền cục bộ tại những vị trí thấp trũng.
- + Đối với khu xây dựng mới: San nền tối thiểu đến cao độ không chế.

- Quy hoạch san lấp nền phải kết hợp chặt chẽ với quy hoạch thoát nước mưa; đảm bảo không bị ảnh hưởng của chế độ lũ, các tác động bất lợi của thiên nhiên và việc biến đổi khí hậu.

- Xây dựng hệ thống bờ kè gia cố, chắn giữ đất hai bên bờ sông, kênh và các van ngăn triều để ngăn triều xâm nhập vào khu vực xây dựng.

2. Thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mưa, nước mặt tách riêng hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu từ các cống dọc đường tập trung đổ vào cửa xả thoát trực tiếp ra hệ thống sông, kênh. Đảm bảo thoát nước nhanh, không gây ngập lụt.

- Hướng thoát: Phân làm 4 lưu vực thoát nước chính thoát ra sông Ông Chuông, sông Cần Giuộc, sông Rạch Ván.

3. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: đường tỉnh 830E - Vành đai 4 (lộ giới 100m), đường tỉnh 826C (lộ giới 62m), đường tỉnh 826D (lộ giới dự kiến 80m, sẽ được nghiên cứu bổ sung, làm rõ ở giai đoạn lập quy hoạch phân khu, đảm bảo khớp nối với các quy hoạch có liên quan và phù hợp với các đề xuất thực hiện được cấp có thẩm quyền chấp thuận).

- Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch có lộ giới từ 15m trở lên.

- Bố trí các bãi đỗ xe tập trung trong các khu dân cư, trong các công trình công cộng, thương mại dịch vụ đảm bảo nhu cầu và bán kính phục vụ theo quy định.

- Giao thông thủy: xây dựng một cảng hàng hóa và hành khách dọc sông Cần Giuộc.

- Tuyến đường sắt chuyên dụng cặp đường đường tỉnh 830E (Vành đai 4).

4. Cấp điện:

- Sử dụng nguồn điện từ trạm Khu công nghiệp Nam Tân Tập 110/22 kV - 2x63 MVA.

- Tuyến trung thế, hạ thế, hệ thống chiếu sáng trong khu đô thị sử dụng cáp ngầm.

- Trạm biến áp: Do đặc điểm của công trình là cấp điện cho khu đô thị ... nên ưu tiên chọn hình thức trạm là trạm phòng, trạm hợp bộ, trạm đơn thân, trạm giàn... đảm bảo an toàn và mỹ quan và an toàn điện.

5. Cấp nước:

- Sử dụng nguồn nước từ các dự án cấp nước theo định hướng quy hoạch cấp nước của tỉnh.

- Mạng lưới cấp nước là dạng mạch vòng.

- Dự báo nhu cầu dùng nước đến năm 2030 là 14.400m³/ngày và đến năm 2040 là 21.700m³/ngày.

6. Thoát nước thải, xử lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Thoát nước thải

- Tổng lượng nước thải $\geq 80\%$ lưu lượng nước cấp.
- Nước thải sinh hoạt phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải ra môi trường tự nhiên.
- Rác được thu gom hàng ngày và đưa đến bãi rác chung để xử lý tập trung.
- Rác thải phải được phân loại riêng (hữu cơ, vô cơ); việc thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn phải tuân theo các quy định hiện hành về quản lý chất thải rắn, phù hợp với quy hoạch quản lý chất thải rắn của địa phương.
- Nước thải từ các khu ở, khu công trình công cộng được thu tại các vị trí ga thu nước dẫn theo các tuyến cống về khu xử lý nước thải tập trung dự kiến được xây dựng mới ở khu đất hạ tầng phía Nam và được xả ra hệ thống sông gần nhất; nước thải bệnh viện phải được xử lý tại công trình theo quy định trước khi xả ra hệ thống chung.

b) Xử lý chất thải rắn

- Rác được thu gom hàng ngày và đưa đến bãi rác chung để xử lý tập trung.
- Rác thải phải được phân loại riêng (hữu cơ, vô cơ); việc thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn phải tuân theo các quy định hiện hành về quản lý chất thải rắn, phù hợp với quy hoạch quản lý chất thải rắn của địa phương.

c) Nghĩa trang: Định hướng sử dụng nghĩa trang theo quy hoạch của huyện Cần Giuộc tại xã Tân Tập.

7. Thông tin liên lạc:

- Mạng lưới: Toàn bộ mạng lưới đường dây thông tin liên lạc trên các trục đường chính trong khu quy hoạch đặt ngầm.

8. Đất cây xanh

Theo phương án quy hoạch thì đất cây xanh và đất công trình thể dục thể thao gộp chung. Do đó đề nghị chủ đầu tư lập quy hoạch tách riêng phần đất cây xanh đạt tối thiểu 5 mét vuông trên người theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng và đất công trình thể dục thể thao đảm bảo phù hợp theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng để làm cơ sở lập quy hoạch phân khu.

9. Định hướng bảo vệ môi trường:

- Việc phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của nhà nước và địa phương về bảo vệ môi trường. Quá trình thi công xây dựng phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

- Kết hợp các kế hoạch, biện pháp quản lý, giám sát môi trường với việc giáo dục, nâng cao nhận thức người dân và các cơ quan tổ chức trong việc xây dựng; khai thác, sử dụng công trình và các hoạt động đô thị khác theo hướng văn minh hiện đại.

10. Quy định quản lý xây dựng: Theo quy định quản lý đính kèm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Chủ đầu tư (UBND huyện Cần Giuộc) chịu trách nhiệm thực hiện theo các nội dung sau:

- Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt, chủ đầu tư phối hợp với UBND xã Phước Vĩnh Tây tổ chức công bố công khai quy hoạch theo đúng quy định.

- Khi triển khai dự án phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến các vấn đề thoát nước, vệ sinh môi trường, an toàn giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu của khu vực, đồng thời đảm bảo kết nối hài hòa với hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả đã thẩm định, tính chính xác về nội dung đề nghị phê duyệt, theo dõi việc triển khai thực hiện đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Khoa học và Công nghệ, Thông tin và Truyền thông, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Cần Giuộc và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT. UBND tỉnh_{SX};
- CVP.UBND tỉnh;
- Phòng KTTC;
- Lưu: VT, SXD_{Duy}. (11)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Minh Lâm



**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
QUY HOẠCH CHUNG
ĐÔ THỊ MỚI PHƯỚC VĨNH TÂY TỶ LỆ 1/10.000**

Xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
(Ban hành kèm theo Quyết định số 3765 /QĐ-UBND ngày 27/4 / 2022
của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An)

PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang theo đúng đồ án Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 đô thị mới Phước Vĩnh Tây.

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của xã Phước Vĩnh Tây, xây dựng quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch và quản lý đầu tư xây dựng; cấp phép xây dựng; làm căn cứ để xác lập: Nhiệm vụ, đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết; thiết kế đô thị; cung cấp thông tin quy hoạch; cấp giấy phép quy hoạch, các quy hoạch chuyên ngành,...

Trong quá trình triển khai thực hiện cần tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn QCXDVN; các quy định quản lý cụ thể, một số quy định không có tính bắt buộc có thể được hiệu chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế trên nguyên tắc không làm thay đổi các định hướng lớn của quy hoạch chung; mọi thay đổi khác đáp ứng nhu cầu phát triển cần được cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

Điều 2. Quy định về kiểm soát phát triển không gian

2.1 Quy định về kiểm soát phát triển không gian

a) Định hướng không gian tổng thể

Ý tưởng chủ đạo: Dựa trên các yếu tố cảnh quan đặc trưng của vùng sông nước miền Đồng bằng sông Cửu Long, đô thị Phước Vĩnh Tây được định hướng phát triển với hệ thống sông ngòi, kênh rạch len lỏi bao bọc các đảo và bán đảo; tạo nên không gian sinh thái nước trong lành hiếm có giữa lòng đô thị.

Các khu trung tâm được bố trí tại những vị trí thuận lợi về giao thông, kết nối dễ dàng với các khu chức năng khác của khu đô thị, khai thác các yếu tố cảnh quan tự nhiên và phát huy vai trò trong việc đóng góp vào không gian kiến trúc cảnh quan chung của toàn khu vực. Trong các bước nghiên cứu thiết kế tiếp theo (quy hoạch phân khu, chi tiết, thiết kế đô thị), cần tạo cho các khu vực trung tâm có không gian kiến trúc đặc trưng, đa dạng và có ý nghĩa văn hóa thông qua bố cục các tổ hợp và kiểu mẫu kiến trúc công trình. Ngoài ra cần tạo không gian dẫn hướng đến các khu vực trung tâm, tạo tầm nhìn cho các công trình và tổ hợp công trình trong các khu trung tâm.

Hình thành tuyến đường trục chính đô thị chạy xuyên suốt theo hướng Bắc – Nam, và Đông - Tây. Tại các tiểu khu bố trí các trục tuyến liên kết để nối các tiểu khu và hình thành trục cảnh quan cục bộ.

Cấu trúc chung toàn khu đô thị là các đường bao kết hợp các trục chính mềm mại. Không gian cục bộ ở cấp đô thị tổ chức theo tuyến mềm hài hòa với hình thái sông nước.

Khu vực nhà ở bố trí phân tán thành các cụm, bao quanh là không gian mở mặt nước nhằm khai thác hiệu quả nhất cảnh quan tự nhiên của các dòng sông hiện hữu: sông Cần Giuộc, sông Ông Chuông, và các con sông, kênh nhân tạo để hình thành nên một đô thị mang tính đặc trưng của miền sông nước. Các đơn vị ở và các công trình công cộng dịch vụ trong đơn vị ở phân bố theo dân cư. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kỹ thuật đầu mối.

Tại các điểm giao cắt giữa các đường kết nối với đường tỉnh 830E (Vành đai 4) và tuyến đường chính đô thị, đường liên khu vực bố trí trung tâm đa chức năng mật độ

cao, khuyến khích phát triển đô thị theo hướng dựa vào giao thông công cộng. Thiết lập các vị trí mang tính “cửa ngõ” tại trung tâm khu vực và cửa ngõ phía Đông – Bắc, phía Bắc kết nối với tuyến đường tỉnh 830E (Vành đai 4), hướng đi cảng Hiệp Phước và huyện Nhà Bè. Định hướng tăng cường các khu mặt nước vào sâu các lô đất nhằm thiết lập tiện ích và cảnh quan sinh thái.

Các khu vực công viên công cộng đô thị được bố trí mang tính sinh thái, định hướng đưa nhiều không gian xanh mặt nước vào gần các tổ hợp công trình. Tổ chức các không gian mở, công viên cây xanh có sự gắn kết với nhau, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên sông nước. Hình thành các trục cảnh quan ven sông tạo nên hình ảnh đặc trưng cho khu vực đô thị Phước Vĩnh Tây.

Hình ảnh chung toàn khu là không gian sống xanh, sinh thái thân thiện với thiên nhiên và mang đậm bản sắc của miền sông nước

b) Bảo tồn và phát huy các di sản văn hóa lịch sử

Các công trình di tích, tôn giáo – tín ngưỡng được tôn tạo, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, khoảng cách công trình xung quanh di tích để không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích.

c) Định hướng phát triển hành lang sinh thái

Hành lang sinh thái được xây dựng dựa trên hệ thống 3 con sông lớn: sông Cần Giuộc, sông Ông Chuông, sông Ba Làng và hệ thống kênh nước chạy len lỏi trong khu vực đô thị mới..., không gian cây xanh, hồ cảnh quan tại trung tâm các tiểu vùng.

Hành lang sinh thái cân bằng môi trường đô thị được trang bị chức năng như một hệ thống lọc tự nhiên, cung cấp không gian công cộng, phản ánh hình ảnh một đô thị sinh thái, đầy sức sống trong tương lai.

2.2 Quy định về kiểm soát tầng cao công trình

- Định hướng tầng cao:

+ Định hướng phát triển đô thị mới theo hướng thấp tầng. Khu vực trung tâm đô thị tương lai và tại các điểm nút giao thông, gắn với các nhà ga đường sắt đô thị cho phép phát triển cao tầng, tạo nên điểm nhấn kiến trúc cho đô thị. Các công trình cao tầng này không cản trở các tầm nhìn từ các điểm cao và hướng nhìn quan trọng. Khu vực nhà ở sinh thái mới phát triển thấp tầng và tầng cao tương đồng với hiện trạng của từng khu vực.

+ Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị cụ thể ở giai đoạn tiếp theo.

- Định hướng mật độ xây dựng:

+ Mật độ nén, tập trung cao theo từng khu vực chức năng và mật độ thấp về các khu vực không gian cây xanh mặt nước.

+ Các khu vực điểm nút giao thông, có nhu cầu hoạt động thương mại cao, khuyến khích hợp khối, liên kết, xây dựng mật độ cao để tăng khả năng cung cấp dịch vụ công cộng, tạo thuận lợi cho người sử dụng.

+ Các khu vực phát triển mới như khu đào tạo, khu du lịch, khu nhà ở sinh thái được kiểm soát theo hướng mật độ thấp, tăng cường diện tích cây xanh.

+ Các khu vực xung quanh các công trình tôn giáo tín ngưỡng có kiểm soát chặt chẽ đối với các công trình xây mới về mật độ, tầng cao, hình thức kiến trúc và khối tích công trình.

- Kiểm soát chặt chẽ chiều cao xây dựng công trình để phù hợp với đặc điểm hiện trạng và khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật của từng khu vực. Hạn chế xây dựng công trình kiến trúc lớn, che chắn tầm nhìn, hướng gió giữa khu vực đô thị và không gian tự nhiên. Tại các khu vực giao cắt giữa các trục đường chính đô thị, các tuyến trục chính đô thị, khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng làm điểm nhấn và định hình không gian đô thị Định hướng phát triển đô thị mới theo hướng thấp tầng.

- Các điểm cao trên các khu vực cao độ nền lớn xác định là điểm nhấn, tạo hướng nhìn ra phía không gian mặt nước cơ sở định hướng các khu vực tầng cao phù hợp với đặc điểm địa hình tại khu vực. Hạn chế xây dựng công trình kiến trúc lớn biến dạng đặc điểm địa hình tại khu vực.

- Xây dựng công trình cao tầng theo các cụm, điểm, tuyến để tạo nên nhịp điệu trong đô thị. Kiểm soát chặt chẽ hình thức kiến trúc các công trình cao tầng để tạo hình ảnh chung cho từng khu vực đô thị. Mỗi khu vực thực hiện thiết kế đô thị riêng để chọn giải pháp công trình cao tầng phù hợp với đặc điểm hiện trạng của từng khu vực.

- Mỗi khu vực chức năng lựa chọn một số công trình cao tầng làm điểm nhấn, định hướng không gian và nhận biết cho từng khu vực đô thị. Các công trình cao tầng điểm nhấn này có thể bố trí khu vực ven biển, tạo sự tiếp cận dễ dàng cho người dân.

- Chiều cao công trình xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và thực hiện đầy đủ quy trình lấy ý kiến cộng đồng và các cơ quan liên quan.

- Kiến trúc công trình cao tầng phải hài hòa với bối cảnh hiện trạng của khu vực. Khuyến khích sử dụng các hình thái kiến trúc chung tại cùng 1 khu vực.

Kiểm soát đặc biệt đối với các công trình kiến trúc điểm nhấn, tầng cao trên 20 tầng, các kiến trúc tại trung tâm đô thị.

* Các khu vực cần kiểm soát tầng cao gồm:

- Khu vực an ninh quốc phòng: Kiểm soát chiều cao công trình để đảm bảo các quy định về an ninh quốc phòng và các khu vực phòng thủ.

- Hành lang ven các kênh nước chính: Hạn chế xây dựng công trình cao tầng có mặt đứng gây che chắn tầm nhìn, hướng gió, chia cắt không gian trong đô thị với không gian mặt nước. Khuyến khích xây dựng công trình theo hướng vuông góc với bờ kênh.

- Ngoài ra tầng cao công trình phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất phù hợp, đảm bảo không gây quá tải hạ tầng đô thị hiện có và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành.

* Các khu vực khuyến khích phát triển cao tầng: Khu vực trung tâm các quận dự kiến khuyến khích phát triển cao tầng trên cơ sở đảm bảo yêu cầu kiểm soát dân số, điều kiện hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành.

Tại các khu vực giao cắt và dọc các trục đường chính đô thị khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng làm điểm nhấn và định hình không gian đô thị.

2.3 Quy định về kiểm soát mật độ xây dựng:

- Định hướng mật độ xây dựng:

+ Mật độ nén, tập trung cao theo từng khu vực chức năng và mật độ thấp về các khu vực không gian cây xanh mặt nước.

+ Các khu vực điểm nút giao thông, có nhu cầu hoạt động thương mại cao, khuyến khích hợp khối, liên kết, xây dựng mật độ cao để tăng khả năng cung cấp dịch vụ công cộng, tạo thuận lợi cho người sử dụng.

+ Các khu vực phát triển mới như khu đào tạo, khu du lịch, khu nhà ở sinh thái được kiểm soát theo hướng mật độ thấp, tăng cường diện tích cây xanh.

+ Các khu vực xung quanh các công trình tôn giáo tín ngưỡng có kiểm soát chặt chẽ đối với các công trình xây mới về mật độ, tầng cao, hình thức kiến trúc và khối tích công trình.

- Khuyến khích phát triển các tổ hợp công trình, gắn kết không gian khối để và không gian ngầm để cung cấp các dịch vụ công cộng, bãi đỗ xe ngầm và các tiện ích chung cho đô thị.

- Đảm bảo tỷ lệ cây xanh thống nhất trong từng ô đất để tạo nên mạng cây xanh cảnh quan cho từng khu vực chức năng.

- Xây dựng mật độ thấp đối tại các khu vực ven mặt nước (mật độ xây dựng gộp 15-25%); các khu công viên cây xanh công cộng, cây xanh chuyên dụng (5%), các khu cây xanh chuyên đề tối đa 25%.

- Mật độ xây dựng các công trình chức năng đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn chung, hướng tới các tiêu chuẩn quốc tế và tạo hình thái chung về mật độ xây dựng theo từng khu vực chức năng.

- Mật độ xây dựng được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, gắn với chức năng cụ thể.

2.4 Quy định về kiểm soát hệ số sử dụng đất

Hệ số sử dụng đất được kiểm soát phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn theo các nguyên tắc sau:

- Không chế hệ số sử dụng đất tại các khu vực hiện trạng cải tạo, các khu vực đồi núi có yêu cầu xây dựng mật độ thấp, các khu vực không có khả năng cải tạo mở rộng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Hệ số sử dụng đất tham khảo 1-3 lần.

- Nâng cao hệ số sử dụng đất tại các khu vực trung tâm có cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại, xây dựng mới, đáp ứng được hạ tầng kỹ thuật. Hệ số sử dụng đất tham khảo 3-5 lần.

- Cho phép hệ số sử dụng đất cao tại các khu vực điểm nhấn, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật đáp ứng yêu cầu chất tải, xây dựng mới. Hệ số sử dụng đất tham khảo 5-8 lần. Việc chấp thuận dự án với hệ số sử dụng đất lớn cần phải thực hiện bước đánh giá tác động môi trường và tác động tới hạ tầng khu vực.

- Hệ số sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đối với từng lô đất.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất

- Đất dân dụng	: 777,00ha.
+ Đất ở	: 518,48ha.
+ Đất công cộng đô thị	: 30,80ha.
+ Đất cây xanh đô thị	: 80,54ha.
<i>Cây xanh, TDTT đô thị</i>	<i>: 68,86ha.</i>
<i>Cây xanh chuyên đề</i>	<i>: 11,68ha.</i>
+ Đất giao thông đô thị	: 147,18ha.
- Đất ngoài dân dụng	: 312,61ha.
+ Đất giao thông đối ngoại (VD4)	: 23,92ha.
+ Đất đường sắt Long Định – Hiệp Phước	: 15,51ha.
+ Đất hạ tầng kỹ thuật	: 9,54ha.
+ Đất tôn giáo, di tích	: 2,12ha.
+ Đất cây xanh cách ly	: 22,95ha.
+ Đất mặt nước, hồ cảnh quan	: 238,57ha.

Tổng cộng : **1.089,61ha**

Điều 4. Quy định quản lý sử dụng đất

a) Đối với khu ở:

- Yêu cầu về chuẩn bị đất đai và sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

Chuẩn bị đất đai các khu ở mới đảm bảo không úng lụt và phù hợp với quy hoạch tổng thể. Cốt xây dựng tuân thủ theo QH san nền từng lô đất, khi xây dựng phải xin cấp phép. Đối với cốt sân nhà, tầng cao nhà, mặt đứng nhà khi xây dựng sẽ tuân thủ theo hồ sơ được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Yêu cầu về vệ sinh môi trường:

Các khu nhà ở có hệ thống thu gom rác và có điểm tập trung rác theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Nhà ở xây dựng cách điểm tập trung rác trên 50m và có trồng cây cách ly, thiết kế sân chơi, vườn hoa, khuôn viên cho từng khu ở.

- Yêu cầu quản lý xây dựng:

+ Nhà ở tái định cư tại chỗ: chính sách nhà ở yêu cầu dự án cung cấp đủ quỹ đất, phân bố đều trong các tiểu khu để phục vụ giãn dân nhằm thực thi quy hoạch.

+ Nhà ở liên kết: nhà ở hộ gia đình không khuyến khích kinh doanh mặt phố, có mặt tiền từ 4-6m, diện tích 100-150 m²/lô. Đây là thể loại chiếm tỷ trọng chính trong đất ở mới. Áp dụng chính sách linh hoạt như: cho phép hợp thửa để trở thành nhà biệt thự, cho phép chuyển đổi thành nhà cửa hàng trên một số tuyến phố nếu như tình hình phát triển kinh tế xã hội cho phép các tuyến phố đó trở thành phố tiểu thương. Là thể

loại nhà tự xây. Về cơ bản, không khuyến khích hoạt động kinh doanh mặt phố trong khu ở để giữ được chất lượng môi trường và văn hóa khu ở.

+ Nhà ở thương mại: nhà ở liền kề với cửa hàng tầng trệt và cho thuê hoặc ở tại các tầng trên. Nhà, cửa hàng chỉ phân bố ở những khu vực cho phép kinh doanh mặt phố chính đô thị. Công trình nhà cửa hàng có mặt tiền tối thiểu 4m-20m. Có thể sử dụng một phần hoặc toàn bộ vào chức năng kinh doanh.

+ Nhà chung cư: trong các khu đất hỗn hợp thương mại dịch vụ, có thể bố trí đất xây dựng chung cư thấp tầng (dưới 6 tầng). Quỹ đất cho chung cư không vượt quá 25% quỹ đất hỗn hợp thương mại dịch vụ. Tầng 1 chung cư không dùng cho căn hộ. Quỹ đất ở này dành cho nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở thu hút lao động trẻ đến làm việc.

- Việc xây dựng nhà ở phải tuân thủ theo đúng quy hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao nhà, độ đua ra của ban công, ô văng ... được yêu cầu phù hợp với từng đường phố. Trước khi xây dựng phải có đầy đủ hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng (trừ những trường hợp được miễn cấp giấy phép theo luật định) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phải tuân theo sự hướng dẫn của cơ quan trực tiếp quản lý xây dựng đô thị.

b) Đối với công trình dịch vụ, công cộng

- Yêu cầu về công trình: các công trình công cộng cấp đô thị cần tổ chức thành các trung tâm trên cơ sở nhóm chức năng (thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, quản lý hành chính, văn phòng giao dịch ...) nhằm tiết kiệm khai thác hiệu quả quỹ đất.

- Các công trình đặc biệt, điểm nhấn cần có quảng trường và không gian mở lớn phía trước công trình.

- Tuyến phố thương mại cho phép xây dựng các công trình chuyên về tính thương mại, dịch vụ như chợ dân sinh, trung tâm thương mại, siêu thị, chợ đầu mối... Các khu vực có trụ sở công ty, khách sạn cũng được xếp vào loại hình đất thương mại dịch vụ. Các tuyến phố nhà chia lô cho phép hoạt động dạng cửa hàng mặt phố được quy định trong quy hoạch. Các công trình làm cửa hàng, hoặc cho thuê tầng trên làm công ty, hoặc làm khách sạn phải đảm bảo phù hợp quy định cụ thể theo từng loại.

- Khuyến khích: Tạo không gian thương mại nổi bật, có nhịp điệu về tầng cao và khối tích. Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động thương mại, tạo không gian linh hoạt cho những sự kiện đa năng suốt ngày đêm.

- Ưu tiên hỗn hợp đa dạng chức năng công trình, trong đó có chức năng công cộng trên cùng khu đất.

- Khuyến khích kiểu bố cục mặt bằng khối liên hoàn hoặc hợp khối. Công trình bám sát mặt phố để tạo diện mạo phố. Bố trí sân rộng bên trong để điều hoà vi khí hậu và tổ chức hoạt động nội bộ. Bố trí bãi xe sân trong. Giảm thiểu để xe lấn át mặt phố.

c) Đối với khu công viên, cây xanh

Bao gồm các công viên trong các đơn vị ở, nhóm ở và dải công viên cây xanh đô thị kết hợp không gian mặt nước.

Phát triển hệ thống cây xanh đô thị kết hợp với cải tạo chỉnh trang hệ thống công viên, cây xanh hiện có gắn với không gian mặt nước.

Hệ thống cây xanh TDDT được bố trí khai thác tối đa điều kiện địa hình, cảnh quan tự nhiên, các hồ nước kênh mương hiện có gắn kết không gian đi bộ, tổ chức khu công viên cây xanh giải trí kết hợp TDDT.

PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Khu A – Phân khu đô thị phía Bắc

a) Giới hạn, phạm vi: được giới hạn bởi đường tỉnh 830E (Vành đai 4). Diện tích: khoảng 234 ha, chiếm khoảng 21,48% đất tự nhiên của khu đô thị.

b) Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Khu đô thị ven sông với các loại hình nhà ở mật độ thấp, hình thái mềm mại và sinh thái. Khu đô thị cửa ngõ phía Đông Bắc của khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây, với hệ thống công trình Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp quảng trường tại vị trí nút giao giữa đường tỉnh 830E (Vành đai 4) và đường tỉnh 826C, làm điểm nhấn cho khu vực cửa ngõ phía Bắc đô thị mới.
Quy mô	<ul style="list-style-type: none"> - Diện tích: khoảng 234 ha. - Đất đơn vị ở khoảng: khoảng 110,80 ha. Phân chia thành 02 đơn vị ở: A1 và A2. - Đất công cộng đô thị (công cộng, bệnh viện, trường THPT): khoảng 3,99 ha. - Đất cây xanh đô thị: khoảng 14,91 ha. - Mật độ đề xuất: 170 - 180 ng/ha.
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> - Phát triển khu vực theo mô hình đô thị sinh thái, mật độ thấp, với các loại hình nhà ở chủ yếu như nhà biệt thự, nhà vườn. - Bố trí các công trình kiến trúc cao tầng, kiến trúc hiện đại hấp dẫn tại các điểm nút giao chính để tạo hình ảnh không gian đô thị. - Khu vực ven sông khuyến khích bố trí công trình thấp tầng, mật độ thấp. - Các không gian mở được kế nối tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm công cộng sôi động của khu vực. Tạo tuyến liên kết từ các phân vùng nhỏ dẫn vào hồ cảnh quan trung tâm. - Hình thành các tiểu khu dựa trên đặc điểm chức năng, tổ chức không gian, bán kính tiếp cận, đặc điểm hiện trạng của từng khu vực. - Khu đô thị hiện đại với các dịch vụ chất lượng, đồng thời hình thành khu vực trung tâm của đô thị trong tương lai như quảng trường, hành chính đô thị, công trình cộng đồng và đặc biệt cung cấp các loại hình nhà ở cho phát triển dân số cơ học tại khu vực - Các khu vực phát triển mới được xây dựng theo các dự án phát triển đồng bộ, hiện đại, với hình thái kiến trúc thống nhất, hài hòa. Khuyến khích các khu vực mới phát triển công trình cao tầng, tập trung theo cụm để dành mặt bằng cho công viên cây xanh và giao thông. - Cải tạo mở rộng các tuyến kênh tiêu thoát nước hiện trạng thành các trục kênh cảnh quan, tạo không gian vui chơi giải trí. Cần xử lý các nguồn nước thải từ sinh hoạt đô thị, các công trình dịch vụ và đặc biệt từ các khu vực sản

Hạng mục	Quy định quản lý
	xuất để đảm bảo môi trường các tuyến nước luôn được trong xanh, tạo môi trường cho đô thị.
Chiều cao công trình	<ul style="list-style-type: none"> - Khu vực mới 20 tầng. - Tầng cao tối đa: 20 tầng (với công trình điểm nhân) - Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.
Mật độ xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất. - Hạn chế xây dựng mật độ cao, dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng. - Mật độ xây dựng quy định các ô đất là mật độ gộp. Ở bước lập quy hoạch chi tiết, khi chia thành các lô đất nhỏ hơn thì mật độ từng lô đất sẽ được cụ thể hoá và phải đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.
Hạ tầng xã hội	<ul style="list-style-type: none"> - Công sở: Bổ sung, hoàn thiện hệ thống các công trình cơ quan quản lý cấp đô thị và phường. - Thương mại: bổ sung các cơ sở dịch vụ thương mại dọc các trục giao thông chính để phục vụ nhu cầu khu vực và thành phố. - Văn hóa: Hình thành các trung tâm văn hóa cấp thành phố, cấp đô thị tập trung. - Y tế: Cải tạo mở rộng trạm y tế phường kết hợp với các cơ sở y tế hiện có tại khu vực để phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của người dân. - Giáo dục: Bổ sung và hoàn thiện các cơ sở giáo dục tại các đơn vị ở theo quy định và quy hoạch được duyệt.
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng theo tiêu chuẩn đô thị, có giải pháp riêng cho từng khu vực cụ thể. - Đảm bảo hành lang cách ly, bảo vệ an toàn các tuyến điện cao thế đi qua khu vực. - Đối với các hộ dân, công trình nằm trong hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật cần phải hạn chế xây dựng mới, thực hiện di dời khi có yêu cầu theo quy định. - Giao thông: Tuân thủ chỉ giới đường đỏ các tuyến đường đã được phê duyệt, các tuyến đường đi qua khu vực hiện trạng có thể được điều chỉnh cho phù hợp. Cải tạo mở rộng tuyến đường đô thị hiện trạng để đáp ứng yêu cầu giao thông đô thị và giao thông công cộng. ... - Cao độ nền xây dựng: Khu vực xây dựng mới $H_{xd} \geq +2,6m$. - Thoát nước mặt: Phát triển hệ thống thoát nước mặt hoàn chỉnh trên toàn bộ các trục đường giao thông kết hợp với hệ thống hồ tạo cảnh quan đô thị. Xây dựng hệ thống hồ ga tách nước thải ra khỏi nước mưa để xử lý triệt để trước khi thải ra môi trường. - Hành lang bảo vệ các tuyến kênh tuân thủ ND43/2015/NĐCP “quy định việc lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước”. Ngăn cấm lấn chiếm, xả rác chèn dòng chảy. - Cấp nước: lấy nguồn nước từ NMN Phú Mỹ - Cấp điện: Lấy nguồn từ trạm KCN Nam Tân Tập. Ngầm hóa các tuyến điện dọc tuyến giao thông, sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>điện, bố trí chiếu sáng trang trí mỹ thuật cho các tuyến đường chính, khu vực ven sông, khu vực công viên quảng trường và các công trình công cộng. Bảo vệ hành lang các tuyến điện cao thế trong khu vực quy hoạch.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thông tin liên lạc: Lấy nguồn từ tổng đài Phước Vĩnh Tây. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh. Hệ thống mạng lưới cáp xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị. - Thu gom, xử lý nước thải: Hệ thống thoát nước hỗn hợp, từng bước phát triển hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn cho toàn lưu vực... - Thu gom, xử lý nước thải: đưa về trạm xử lý nước thải tập trung số 2 - Thu gom, quản lý CTR: đưa về trạm trung chuyển sau đó chuyển về khu xử lý chất thải rắn của vùng. - Nghĩa trang: tập trung về nghĩa trang của huyện Cần Giuộc
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> - Phát triển khu ở thấp tầng, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc để phù hợp với cảnh quan, hiện trạng khu vực. - Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị. - Bảo vệ và phát triển thảm thực vật hiện trạng.
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> - San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước của thành phố. - Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý.
Quy định khác	<ul style="list-style-type: none"> - Hệ số sử dụng đất tối đa tại các khu vực trung tâm, điểm nhấn, các trục đường chính khu vực (13 lần).

c) Tổ chức thực hiện: Lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, làm cơ sở điều chỉnh các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

Điều 6. Khu B – Phân khu đô thị phía Đông Nam

a) Giới hạn, phạm vi: được giới hạn bởi các tuyến đường: đường tỉnh 830E (Vành đai 4), đường tỉnh 826C, đường tỉnh 826D, đến ranh giới phía Nam khu đô thị mới. Diện tích: khoảng 534 ha, chiếm khoảng 48,97% đất tự nhiên của khu đô thị.

b) Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	<ul style="list-style-type: none"> - Khu vực được định hướng phát triển thành khu đô thị cửa ngõ phía Đông của khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây, với hệ thống công trình công cộng kết nối trực tiếp với đường 826D qua trục chức năng chính của đô thị mới.
Quy mô	<ul style="list-style-type: none"> - Diện tích: khoảng 534 ha - Đất đơn vị ở khoảng: khoảng 250,30 ha. Phân chia thành 04 đơn vị ở: B1, B2, B3 và B4. - Đất công cộng đô thị (công cộng, bệnh viện, trường THPT): khoảng 15,69 ha. - Đất cây xanh đô thị: khoảng 44,52 ha. - Mật độ đẻ xuất: 170 - 180 ng/ha.

Hạng mục	Quy định quản lý
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> - Hình thành khu đô thị dịch vụ công cộng chất lượng cao; Phát triển khu đô thị dịch vụ thành khu đô thị mới đồng bộ hiện đại, hấp dẫn, cung cấp các loại hình nhà ở chất lượng cao cho Khu vực. - Bố trí các dịch vụ công cộng tại trung tâm các nhóm ở đảm bảo bán kính phục vụ. Xây dựng các trung tâm thương mại, dịch vụ hỗn hợp dọc các tuyến giao thông chính cung cấp dịch vụ cho đô thị và khu công nghiệp. - Khu vực được quản lý kiến trúc để tạo nên cụm phố du lịch, phố thương mại, mua sắm, kiến trúc công trình hấp dẫn, các giải pháp kiến trúc mang đặc trưng của vùng biển, ứng phó với các vấn đề tai biến môi trường. - Các không gian mở được kế nối tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm công cộng sôi động của khu vực. Tạo tuyến liên kết từ các phân vùng nhỏ dẫn vào trục cảnh quan mặt nước trung tâm. - Hình thành các tiêu khu dựa trên đặc điểm chức năng, tổ chức không gian, bán kính tiếp cận, đặc điểm hiện trạng của từng khu vực. - Xây dựng các công trình kiến trúc hiện đại, phù hợp với xu hướng quốc tế, đặc biệt là các công trình tại khu đô thị thương mại. Phát triển các tổ hợp công trình có khối tích lớn, đa năng, hạn chế sử dụng công trình cao tầng. - Đảm bảo tỷ lệ cây xanh trung bình trong các khu chức năng, khu vực công trình để đảm bảo tổng thể không gian xanh toàn khu. - Xử lý cảnh quan, cây xanh đối với các khu vực san gạt địa hình, hạn chế tối đa hình thành các mái taluy làm ảnh hưởng tới cảnh quan chung. - Hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng. Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp cơ sở vật chất hiện đại, xem xét bố trí các tổ hợp liên cơ quan để hình thành các khu làm việc tập trung, có điều kiện cơ sở vật chất hiện đại. Xây dựng hoàn thiện các dự án về thiết chế văn hóa, cơ sở giáo dục đào tạo chuyên giao công nghệ. - Ứng dụng đô thị thông minh để cung cấp các tiện ích đô thị; Khuyến khích các dự án khu đô thị thực hiện áp dụng các công nghệ thông minh để xây dựng và quản lý hạ tầng, tòa nhà và các hoạt động dân cư. - Kiểm soát công trình cao tầng theo tuyến và tại các điểm nút giao thông. - Cải tạo hạ tầng hiện trạng đáp ứng tiêu chí đô thị loại IV. - Phát triển các công trình dịch vụ cấp Tỉnh, cấp vùng kết hợp phục vụ các khách du lịch và chuyên gia quốc tế sống trên địa bàn tỉnh. Hệ thống các trung tâm mới gắn với các khu đô thị hoàn chỉnh, tập trung.
Chiều cao công trình	<ul style="list-style-type: none"> - Tầng cao trung bình nhà ở: 3-5 tầng. - Tầng cao tối đa: 20 tầng; Ngoại trừ các công trình điểm nhấn tối đa 30 tầng. - Bảo vệ tầm nhìn tới các điểm cao. - Bố trí một số công trình cao tầng làm điểm nhấn dọc trục đường chính. - Không bố trí công trình cao tầng mới dọc hành lang xanh làm che chắn tầm nhìn từ trong đô thị ra không gian đô thị nông thôn. - Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.
Mật độ xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất: tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Hạn chế xây dựng mật độ cao, dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng. - Mật độ xây dựng quy định các ô đất là mật độ gộp. Ở bước lập quy hoạch chi tiết, khi chia thành các lô đất nhỏ hơn thì mật độ từng lô đất sẽ được cụ thể hoá và phải đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành - Mật độ xây dựng gộp toàn khu: 40-50%.
Hạ tầng xã hội	<ul style="list-style-type: none"> - Công sở: Cải tạo, xây mới Trung tâm hành chính, chính trị tập trung, khối các cơ quan sự nghiệp công lập đặt trên địa bàn. Chuyển đổi các cơ sở nhà đất phân tán sang dịch vụ đô thị. - Thương mại: Phát triển hệ thống thương mại đa dạng gồm trung tâm thương mại, phố đi bộ, chợ truyền thống để phục vụ nhu cầu dịch vụ thương mại và khách du lịch. - Văn hóa: Phát triển các công trình văn hóa phục vụ cộng đồng. - Y tế: Hoàn thiện các bệnh viện, trung tâm y tế tại khu vực để phục vụ người dân và du khách. - Giáo dục: Bổ sung và hoàn thiện các cơ sở giáo dục tại các đơn vị ở theo quy định và quy hoạch được duyệt.
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng theo tiêu chuẩn đô thị, có giải pháp riêng cho từng khu vực cụ thể. - Đảm bảo hành lang cách ly, bảo vệ an toàn các tuyến điện cao thế đi qua khu vực. - Đối với các hộ dân, công trình nằm trong hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật cần phải hạn chế xây dựng mới, thực hiện di dời khi có yêu cầu theo quy định. - Giao thông: Tuân thủ chỉ giới đường đỏ các tuyến đường đã được phê duyệt, các tuyến đường đi qua khu vực hiện trạng có thể được điều chỉnh cho phù hợp. Cải tạo mở rộng tuyến đường đô thị hiện trạng để đáp ứng yêu cầu giao thông đô thị và giao thông công cộng. ... - Cao độ nền xây dựng: Khu vực xây dựng mới Hxd \geq +2,6m. - Thoát nước mặt: Phát triển hệ thống thoát nước mặt hoàn chỉnh trên toàn bộ các trục đường giao thông kết hợp với hệ thống hồ tạo cảnh quan đô thị. Xây dựng hệ thống hồ ga tách nước thải ra khỏi nước mưa để xử lý triệt để trước khi thải ra môi trường. - Hành lang bảo vệ các tuyến kênh tuân thủ NĐ43/2015/NĐCP “quy định việc lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước”. Ngăn cấm lấn chiếm, xả rác chặn dòng chảy. - Cấp nước: lấy nguồn nước từ NMN Phú Mỹ. - Cấp điện: Lấy nguồn từ trạm KCN Nam Tân Tập. Ngầm hóa các tuyến điện dọc tuyến giao thông, sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện, bố trí chiếu sáng trang trí mỹ thuật cho các tuyến đường chính, khu vực ven sông, khu vực công viên quảng trường và các công trình công cộng. Bảo vệ hành lang các tuyến điện cao thế trong khu vực quy hoạch. - Thông tin liên lạc: Lấy nguồn từ tổng đài Phước Vĩnh Tây. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh. Hệ thống mạng

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> lưới cáp xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị. - Thu gom, xử lý nước thải: Hệ thống thoát nước hỗn hợp, từng bước phát triển hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn cho toàn lưu vực... - Thu gom, xử lý nước thải: đưa về trạm xử lý nước thải tập trung số 1 - Thu gom, quản lý CTR: đưa về trạm trung chuyển sau đó chuyển về khu xử lý chất thải rắn của vùng. - Nghĩa trang: tập trung về nghĩa trang của huyện Cần Giuộc.
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> - Phát triển các dự án tổ hợp đô thị cao tầng và các kiến trúc lớn, hiện đại, biểu tượng cho không gian đô thị; - Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị. - Bảo vệ và phát triển thảm thực vật hiện trạng.
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> - San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước của thành phố. - Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý.
Quy định khác	<ul style="list-style-type: none"> - Hệ số sử dụng đất tối đa tại các khu vực trung tâm, điểm nhấn, các trục đường chính khu vực (13 lần).

c) Tổ chức thực hiện: Lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, làm cơ sở điều chỉnh các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

Điều 7. Khu C – Phân khu đô thị mới phía Tây Nam

a) Giới hạn, phạm vi: nằm dọc con sông Cần Giuộc, được giới hạn bởi các tuyến đường tỉnh lộ 830E (Vành đai 4), đường tỉnh 826C và các con sông: sông Cần Giuộc, sông Rạch Cát. Diện tích: 322 ha, chiếm khoảng 29,54% đất tự nhiên của khu đô thị.

b) Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	<ul style="list-style-type: none"> - Khu đô thị ven sông với các loại hình nhà ở mật độ thấp, hình thái mềm mại và sinh thái
Quy mô	<ul style="list-style-type: none"> - Diện tích: 322 ha - Đất đơn vị ở khoảng: 157,38 ha. Phân chia thành 03 đơn vị ở: C1, C2 và C3. - Đất công cộng đô thị (công cộng, bệnh viện, trường THPT): khoảng 11,12ha. - Đất cây xanh đô thị: khoảng 21,11 ha. - Mật độ đề xuất: 180 - 190 ng/ha.
Định hướng chính	<ul style="list-style-type: none"> - Phát triển khu vực theo mô hình đô thị sinh thái, mật độ thấp, với các loại hình nhà ở chủ yếu như nhà biệt thự, nhà vườn. - Bố trí các cụm công trình tổ hợp kiến trúc cao tầng tại các khu vực, điểm, nút quan trọng. Các công trình cao tầng không bố trí liên tục làm che chắn tầm nhìn từ khu đô thị. - Bổ sung cơ sở hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng và quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Khu công viên trung tâm được đặt vị trí lõi khu đô thị, là không gian xanh, cung cấp các loại hình dịch vụ vui chơi, thư giãn cho người dân khu vực. - Tạo không gian sống xanh, đẹp cho khu vực, ... - Các không gian mở được kế nối tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm công cộng sôi động của khu vực. Tạo tuyến liên kết từ các phân vùng nhỏ dẫn vào trục cảnh quan mặt nước trung tâm. - Căn cứ vào điều kiện tự nhiên hiện có của từng khu vực để bố trí các góc nhìn, tầm nhìn đa dạng ra sông, ra hồ, các công viên, không gian mở, đồng thời tạo nên các nhóm công trình với chức năng đa dạng. - Các không gian mở được kế nối tạo thành các trục tuyến cảnh quan hấp dẫn hướng vào các khu vực trung tâm công cộng sôi động của khu vực
Chiều cao công trình	<ul style="list-style-type: none"> - Tầng cao trung bình: 3-5 tầng. - Tầng cao tối đa: 20 tầng. - Khuyến khích hình thành tổ hợp công trình cao tầng với hạ tầng hiện đại, quảng trường, sân vườn tạo nên điểm nhấn. - Tầng cao công trình phải phù hợp với đặc điểm địa hình từng khu vực, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp.
Mật độ xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Mật độ xây dựng phù hợp với chức năng công trình và quy mô lô đất. - Hạn chế xây dựng mật độ cao, dành diện tích cho cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng. - Mật độ xây dựng quy định các ô đất là mật độ gộp. Ở bước lập quy hoạch chi tiết, khi chia thành các lô đất nhỏ hơn thì mật độ từng lô đất sẽ được cụ thể hoá và phải đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành
Hạ tầng xã hội	<ul style="list-style-type: none"> - Công sở: Hoàn thiện hệ thống các công trình cơ quan quản lý cấp phường tập trung. Chuyển đổi các cơ sở nhà đất phân tán sang dịch vụ đô thị. - Thương mại: bổ sung các cơ sở dịch vụ thương mại dọc các tuyến đường trục chính đô thị để phục vụ nhu cầu khu vực và thành phố. - Văn hóa: Hình thành các trung tâm văn hóa cấp thành phố, cấp đô thị tập trung. - Y tế: Cải tạo mở rộng trạm y tế phường kết hợp với các cơ sở y tế hiện có tại khu vực để phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của người dân. - Giáo dục: Bổ sung và hoàn thiện các cơ sở giáo dục tại các đơn vị ở theo quy định và quy hoạch được duyệt.
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	<ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng theo tiêu chuẩn đô thị, có giải pháp riêng cho từng khu vực cụ thể. - Đảm bảo hành lang cách ly, bảo vệ an toàn các tuyến điện cao thế đi qua khu vực. - Đối với các hộ dân, công trình nằm trong hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật cần phải hạn chế xây dựng mới, thực hiện di dời khi có yêu cầu theo quy định. - Giao thông: Tuân thủ chỉ giới đường đỏ các tuyến đường đã được phê duyệt, các tuyến đường đi qua khu vực hiện trạng có thể được điều chỉnh cho phù

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>hợp. Cải tạo mở rộng tuyến đường đô thị hiện trạng để đáp ứng yêu cầu giao thông đô thị và giao thông công cộng. ...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cao độ nền xây dựng: Khu vực xây dựng mới $H_{xd} \geq +2,6m$. - Thoát nước mặt: Phát triển hệ thống thoát nước mặt hoàn chỉnh trên toàn bộ các trục đường giao thông kết hợp với hệ thống hồ tạo cảnh quan đô thị. Xây dựng hệ thống hồ ga tách nước thải ra khỏi nước mưa để xử lý triệt để trước khi thải ra môi trường. - Hành lang bảo vệ các tuyến kênh tuân thủ NĐ43/2015/NĐCP “quy định việc lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước”. Ngăn cấm lấn chiếm, xả rác chặn dòng chảy. - Cấp nước: lấy nguồn nước từ NMN Phú Mỹ - Cấp điện: Lấy nguồn từ trạm KCN Nam Tân Tập. Ngầm hóa các tuyến điện dọc tuyến giao thông, sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh tiết kiệm điện, bố trí chiếu sáng trang trí mỹ thuật cho các tuyến đường chính, khu vực ven sông, khu vực công viên quảng trường và các công trình công cộng. Bảo vệ hành lang các tuyến điện cao thế trong khu vực quy hoạch. - Thông tin liên lạc: Lấy nguồn từ tổng đài Phước Vĩnh Tây. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động phục vụ phát triển đô thị thông minh. - Thu gom, xử lý nước thải: Hệ thống thoát nước hỗn hợp, từng bước phát triển hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn cho toàn lưu vực... - Thu gom, xử lý nước thải: đưa về trạm xử lý nước thải tập trung số 1 - Thu gom, quản lý CTR: đưa về trạm trung chuyển sau đó chuyển về khu xử lý chất thải rắn của vùng. - Nghĩa trang: tập trung về nghĩa trang của huyện Cần Giuộc
Khuyến khích	<ul style="list-style-type: none"> - Phát triển các khu nhà ở thấp tầng, gắn với cây xanh, mật độ thấp, kiến trúc mái dốc tại các khu vực ven sông để phù hợp với cảnh quan, hiện trạng khu vực. - Phát triển hệ thống vườn hoa, trồng cây cảnh để phục vụ hoạt động đô thị và tạo cảnh quan đô thị. - Bảo vệ và phát triển thảm thực vật hiện trạng.
Nghiêm cấm	<ul style="list-style-type: none"> - San lấp ảnh hưởng tới lưu vực tiêu thoát nước của thành phố. - Xả chung nước thải với nước mưa ra môi trường không qua xử lý.
Quy định khác	<ul style="list-style-type: none"> - Hệ số sử dụng đất tối đa tại các khu vực trung tâm, điểm nhấn, các trục đường chính khu vực (13 lần).

c) Tổ chức thực hiện: Lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, làm cơ sở điều chỉnh các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

Điều 8. Không gian xanh, công viên, cây xanh, mặt nước

a) Thông tin chung: Phát triển hệ thống cây xanh, không gian mặt nước thành không gian chủ đạo, liên kết các khu vực chức năng để tạo nên không gian sinh thái cho đô thị và khu vực.

b) Giới hạn, phạm vi: Hệ thống không gian xanh, giới hạn trong phạm vi lập quy hoạch. Trong quá trình triển khai dự án cụ thể có thể nghiên cứu mở rộng ra các khu vực kế cận để đảm bảo tính kết nối liên tục trong dự án với bên ngoài.

c) Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Định hướng chính	<p>Hệ thống không gian xanh, cây xanh mặt nước được tổ chức liên hoàn theo các công viên chủ đề khác nhau, phục vụ các đối tượng và hoạt động khác nhau.</p> <p>Thiết kế mạng lưới không gian xanh, không gian mở đô thị làm cơ sở bảo vệ hệ thống các cảnh quan tự nhiên hiện hữu, bảo tồn các công trình di tích lịch sử, làng nghề truyền thống, kiến trúc cảnh quan đặc trưng của khu vực.</p> <p>Tầng cao xây dựng công trình không làm ảnh hưởng tới cây xanh mặt nước tại khu vực, khuyến khích các công trình thấp tầng.</p> <p>Hình thái kiến trúc truyền thống, kiến trúc gắn kết với tự nhiên, với địa hình và đặc điểm khí hậu tại khu vực.</p>
Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật	<p>Các công viên xây xanh nhóm nhà ở cự ly tiếp cận 400 – 500m,</p> <p>Chỉ tiêu cây xanh đạt 12 - 15m²/người.</p>
Chiều cao công trình	<p>Tầng cao: 1 - 3 tầng.</p> <p>Các khu vực công viên TDTT, công viên Văn hóa có tầng cao riêng theo giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.</p>
Mật độ xây dựng	<p>Mật độ xây dựng: <5%.</p> <p>Khu cây xanh thể dục thể thao, mật độ xây dựng <5%.</p> <p>Các khu vực công viên chuyên đề / văn hóa mật độ xây dựng: <25%.</p>
Hạ tầng xã hội	Phát triển các tiện ích công cộng phục vụ cộng đồng
Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo khung hạ tầng chung của toàn đô thị
Khuyến khích	<p>Các giải pháp kiến trúc sinh thái, tiết kiệm năng lượng và phát triển bền vững.</p> <p>Thích ứng với điều kiện tự nhiên hiện có tại khu vực.</p> <p>Các hoạt động xây dựng mới công trình với mật độ thấp.</p>
Nghiêm cấm	<p>Lấn chiếm, xây dựng công trình trên khu vực cây xanh cách ly và hành lang an toàn kỹ thuật các tuyến giao thông, tuyến điện cao thế, đê điều.</p> <p>Xâm phạm các khu vực an ninh quốc phòng, di tích văn hóa lịch sử.</p>
Quy định khác	Không có

d) Tổ chức thực hiện: Quản lý hệ thống không gian xanh gắn với các phân khu chức năng, nhưng phải đảm bảo khung cấu trúc phát triển của toàn khu vực.

PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Quy định về tính pháp lý

Việc quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng đô thị cần tuân thủ quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Phước Vĩnh Tây, tỷ lệ 1/10.000. Ngoài ra, còn phải tuân thủ quy định của Luật có liên quan và các quy định hiện hành của Nhà nước; các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định quản lý theo đồ án đô thị mới Phước Vĩnh Tây này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Việc đầu tư xây dựng đô thị mới, khu đô thị mới phải bảo đảm sự đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng, phù hợp với từng giai đoạn phát triển và kế hoạch thực hiện. Quy mô dự án đô thị mới phải được xác định trên nguyên tắc bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển thực tế của đô thị, mục đích đầu tư, khả năng tổ chức thực hiện dự án của chủ đầu tư và hiệu quả xã hội.

Khi thực hiện cải tạo hoặc xây dựng lại một khu vực trong đô thị phải bảo đảm tiết kiệm đất đai, ưu tiên đáp ứng nhu cầu tái định cư tại chỗ cho những người dân trong khu vực; cải thiện điều kiện kiến trúc, cảnh quan và môi trường đô thị; xây dựng đồng bộ và nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng trên cơ sở cân đối hài hoà với các khu vực xung quanh; bảo vệ di sản văn hoá, di tích lịch sử, bản sắc truyền thống của đô thị và khu vực.

Điều 10. Kế hoạch tổ chức thực hiện

Việc triển khai sẽ được thực hiện theo kế hoạch do UBND tỉnh Long An ban hành, các dự án đầu tư được cấp thẩm quyền chấp thuận, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội tại từng khu vực, tuân thủ các quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch đô thị và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt trên địa bàn huyện Cần Giuộc do UBND tỉnh Long An ban hành.

Triển khai lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu chức năng đô thị với các chỉ tiêu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo lộ trình.

Giao Sở Xây dựng Long An:

- Tổng hợp, thẩm định và trình UBND tỉnh Long An phê duyệt danh mục các đồ án quy hoạch đô thị trên cơ sở đề xuất của Sở Xây dựng Long An, UBND huyện Cần Giuộc và UBND xã Phước Vĩnh Tây.

- Phối hợp với các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường và các sở, ban, ngành, UBND huyện Cần Giuộc và UBND xã Phước Vĩnh Tây định kỳ hàng năm cập nhật tình hình các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch, báo cáo UBND tỉnh.

Các quy định về tổng hợp báo cáo và cung cấp thông tin quy hoạch được thực hiện theo quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch đô thị và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt trên địa bàn huyện Cần Giuộc do UBND tỉnh Long An ban hành.

Điều 11. Quy định công bố thông tin

UBND huyện Cần Giuộc có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Phước Vĩnh Tây, các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt theo đúng quy định của pháp luật để toàn bộ người dân được biết giám sát và thực hiện.

Điều 12. Quy định về lưu trữ hồ sơ

- Hồ sơ đồ án Quy hoạch chung Đô thị mới Phước Vĩnh Tây, tỷ lệ 1/10.000 bao gồm bản vẽ, thuyết minh tổng hợp và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung này được lưu trữ tại các cơ quan sau đây để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện:

+ UBND tỉnh Long An.

+ UBND huyện Cần Giuộc.

+ Sở Xây dựng.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Giao Sở Xây dựng:

+ Là cơ quan đầu mối có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ Quy hoạch chung để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

+ Cung cấp hồ sơ, tài liệu về đồ án Quy hoạch chung Đô thị mới Phước Vĩnh Tây, tỷ lệ 1/10.000 đến các cơ quan trên để đảm bảo thực hiện lưu trữ theo đúng quy định.

Điều 13. Điều khoản thi hành

Sở Xây dựng phối hợp UBND huyện Cần Giuộc, xã Phước Vĩnh Tây chịu trách nhiệm tổ chức, hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có những vấn đề chưa phù hợp, cần sửa đổi bổ sung, Sở Xây dựng phối hợp UBND huyện Cần Giuộc, các ngành chức năng trình UBND tỉnh Long An xem xét, quyết định./.